

Тема 11



- Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии со ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, целевое назначение которых – использование в сельскохозяйственном производстве. Это земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, т.е. земли, которые в настоящее время уже используются в сельском хозяйстве, и земли, предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения должны находиться за чертой поселений. В случае, если земли, используемые для ведения сельскохозяйственного производства, находятся в пределах территории поселения, то на них распространяется правовой режим земель поселений. Это – зоны сельскохозяйственного использования (ст. 85 ЗК РФ). Не относятся к землям сельскохозяйственного назначения и нелесные земли лесного фонда, используемые для сельскохозяйственного производства (ст. 101 ЗК РФ).

Фонд перераспределения земель формируется за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- при добровольном отказе от земельного участка;
- если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства;
- при принудительном изъятии земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим ЗК РФ и другими федеральными законами.

Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее – фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии (ст. 1 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Допускается создание фермерского хозяйства одним гражданином.

Фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, к которой применяются правила гражданского законодательства, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации или существа правовых отношений. Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. Доли членов фермерского хозяйства при долевой собственности на имущество фермерского хозяйства устанавливаются соглашением между членами фермерского хозяйства.

При выходе из фермерского хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства фермерского хозяйства разделу не подлежат. Гражданин в случае выхода его из фермерского хозяйства имеет право на денежную компенсацию, соразмерную его доле в праве общей собственности на имущество фермерского хозяйства. Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать год с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из фермерского хозяйства. Гражданин, вышедший из фермерского хозяйства, в течение двух лет после выхода из него несет субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе фермерского хозяйства по обязательствам, возникшим в результате деятельности фермерского хозяйства до момента выхода его из фермерского хозяйства.

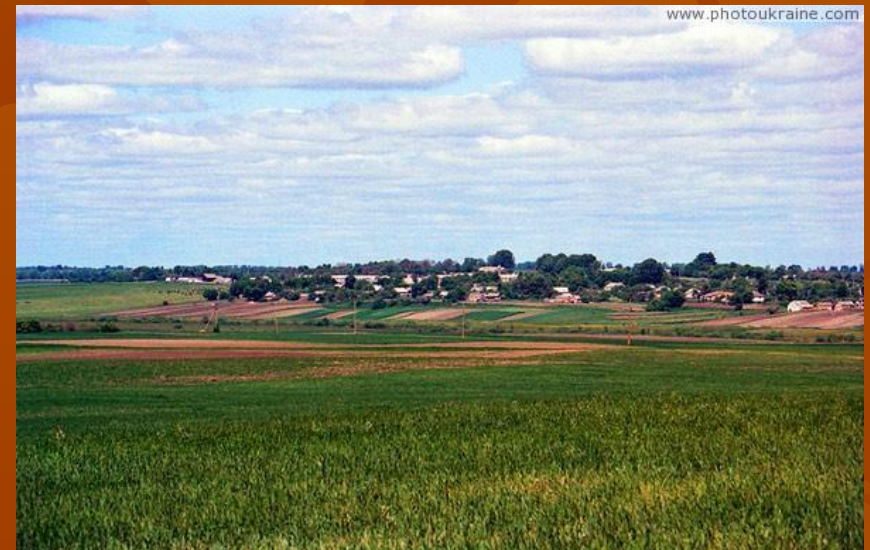
Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Правовой режим земель, которые используются для ведения садоводства и огородничества, регулируется главным образом Федеральным законом «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Содержание и особенности правового режима этих земель определены той целью, для которой они используются. Существует две основные правовые формы ведения садоводства и огородничества: коллективная и индивидуальная. В рамках коллективной формы осуществления такой деятельности граждане могут создавать садоводческие, огороднические некоммерческие товарищества, садоводческие, огороднические потребительские кооперативы либо садоводческие, огороднические некоммерческие партнерства. В то же время законодательство допускает возможность вести садоводство или огородничество в индивидуальном порядке.

Особенности использования сельскохозяйственных угодий

- Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.



В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.